

An den
Anregungs- und Beschwerdeausschuss der Stadt Bielefeld
Niederwall 25
33602 Bielefeld

Bielefeld, 24.01.2025

Betreff: Bürgerantrag nach § 24 GO NRW: Wohnraumpotenziale im Bestand aktivieren - Vorschläge der Verwaltung zu Dachgeschossausbau als flächensparende Strategie

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die nächste Sitzung des Ausschusses bitte ich um Behandlung des nachfolgenden Anliegens sowie um eine schriftliche Stellungnahme der Verwaltung. Ziel ist es, neben einer belastbaren Einordnung (Daten/Erfahrungen) insbesondere konkrete Vorschläge der Verwaltung zu erhalten, wie die Stadt Bielefeld Wohnraumpotenziale im Bestand - insbesondere durch Dachgeschossausbau - systematisch aktivieren kann.

Hintergrund und Zielsetzung

In Bielefeld wurden in den vergangenen Jahren neue Baugebiete und Neubauvorhaben vorangetrieben. Damit sind neben erheblichen Kosten auch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen verbunden, unter anderem zulasten von Landwirtschaft, Biodiversität, Insekten- und Lebensräumen und der Gesundheit vieler Menschen. Vor dem Hintergrund von Klimaanpassung, Flächenschutz und einer robusten Wohnraumstrategie erscheint es sinnvoll, Innenentwicklung deutlich stärker zu priorisieren: flächenschonend, vergleichsweise kurzfristig aktivierbar und grundsätzlich sozial verträglicher als neue Siedlungsflächen. Der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen ist zudem ein Beitrag zur lokalen Ernährungssicherheit - gerade in Zeiten von Klimawandel und geopolitischer Unsicherheit.

Ein zentraler Hebel ist der Ausbau geeigneter Dachgeschosse. Mir ist bewusst, dass Dachgeschossausbauten nicht überall sofort möglich sind (u. a. Statik, Wohnraumhöhe, Brandschutz, Stellplätze, Denkmalschutz, Belichtung) - hier können im Einzelfall Probleme entstehen. Viele dieser Punkte lassen sich jedoch, je nach Ausgangslage, durch frühzeitige Klärung und passende Planung häufig auch relativ zügig lösen.

Bitte an die Stadtverwaltung: Einordnung und konkrete Umsetzungsideen

1) Potenzial und Erfahrungen:

1.1 Potenzialabschätzung

- Gibt es belastbare Schätzungen, Gutachten oder Studien, wie viele zusätzliche Wohneinheiten in Bielefeld durch Dachgeschossausbau (vollständig oder teilweise) entstehen könnten?
- Falls nicht: a) Welche Form einer Potenzialanalyse hält die Verwaltung für praktikabel? b) Welche Datenbasis steht dafür zur Verfügung bzw. wäre realistisch zu erheben?

1.2 Genehmigungspraxis

- Wie viele Dachgeschossausbauten wurden in den letzten fünf Jahren a) beantragt und b) genehmigt und realisiert? Bitte nach Jahren aufschlüsseln, sofern möglich.

1.3 Haupthemmnisse

- Welche Hürden verhindern in Bielefeld am meisten Dachgeschossausbauten?
- Welche davon sind aus Sicht der Verwaltung durch Beratung, Standardisierung oder Verfahrensoptimierung konkret beeinflussbar?

2) Wie kann die Stadt Eigentümer erreichen und ins Handeln bringen?

- Welche rechtlichen und organisatorischen Möglichkeiten sieht die Verwaltung, Eigentümerinnen und Eigentümer gezielt zu informieren und zur Prüfung eines Dachgeschossausbaus zu motivieren (z. B. Informationsschreiben, quartiersbezogene Ansprache, Beratungsangebote)?
- Welche bestehenden Programme/Kampagnen/Beratungsformate (z. B. Quartiersberatung, Sanierungsberatung, Wohnraumberatung oder während Energieberatungen) könnten dafür genutzt oder erweitert werden?

Ich bitte die Verwaltung hier nicht nur um ein "geht/geht nicht", sondern um eine kurze Begründung, warum es ggf. nicht geht und welche Alternativen oder Lösungswege gesehen werden.

3) Unterstützungsangebot: "Einfach machen"-Paket

3.1 Förderkulisse / Finanzierung

- Welche Förderprogramme sind für Bielefelder Eigentümerinnen und Eigentümer beim Dachgeschossausbau relevant?

3.2 Kompaktes städtisches Informationspaket

- Ist vorgesehen bzw. möglich, ein kompaktes städtisches Informationspaket (online + als PDF) bereitzustellen, z. B.:
- Checkliste "Eignung Dachgeschoss" (Belichtung, Rettungswege, Statik, Schall-/Wärmeschutz, Stellplätze, Genehmigungsart)
- Übersicht Förderlandschaft inkl. Ansprechstellen
- Kurze Darstellung typischer Abläufe und häufigster Stolpersteine (mit Lösungen/Beispielen)
- Welche Auswirkungen hat eine Erweiterung von Ein- zu Zweifamilienhaus bzw. von zwei zu Mehrfamilienhaus typischerweise (aus Sicht der Stadt) - und welche Punkte sollten Eigentümer frühzeitig beachten?

Hinweis: Bitte dabei auch mögliche Folgewirkungen im Zusammenhang mit Grundsteuer (Einstufung/Bewertung) sowie mietrechtlichen Pflichten bei zusätzlichen vermieteten Einheiten (z. B. Abrechnung, Pflichten als Vermieter, Kündigungsschutz) kurz einordnen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

[Redacted]